



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ Α.Ε.
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΥ
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΕΡΓΩΝ ΣΔΙΤ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΜΕΛΕΤΩΝ

ΕΡΓΟ: «ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ
ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΓΙΑ ΣΤΕΓΑΣΗ
ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΑΣΤΥΝΟΜΙΑΣ
ΘΕΣΠΡΩΤΙΑΣ»

ΠΡ/ΣΜΟΣ: 7.502.000,00 €

ΧΡΗΜ/ΣΗ: Τ.Π.Α. του Υπουργείου Προστασίας του
Πολίτη ΕΠΑ 2021-2025 με
προϋπολογισμό 7.502.000,00€,
σύμφωνα με την υπ' αριθμ.
8000/20/84/1/35-στ'/30.06.2025
(ΑΔΑ: 99ΣΔ46ΜΤΛΒ-Κ1Κ) Απόφαση
Ένταξης της Πράξης.

CPV: 45216111

ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΕΠΙΤΕΛΕΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΕΡΓΟΥ

ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΕΠΙΤΕΛΕΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ (performance requirements) ΣΤΟ ΠΡΟΣ ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΟ
(στοιχείο Α.2 υποπερίπτωση Α' παραγράφου 7 του άρθρου 45, Ν.4412/2016)

Σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 2 (6) του ν. 4412/2016 ως «Επιτελεστικότητα» νοείται το σύνολο των μετρήσιμων Ιδιοτήτων ενός έργου, οι οποίες αναφέρονται στην ταυτόχρονη ύπαρξη ασφάλειας, λειτουργικότητας και αισθητικής εμφάνισης για την τεχνική διάρκεια ζωής του.

Με βάση τον ανωτέρω ορισμό, οι απαιτήσεις επιτελεστικότητας του προς ανάθεση έργου καλύπτονται ως ακολούθως:

1. Ασφάλεια:

Οι μελέτες του κτιρίου (αρχιτεκτονική και ηλεκτρομηχανολογική) θα συνταχτούν σύμφωνα με όλους τους ισχύοντες Κανονισμούς και Προδιαγραφές, ώστε να **καλύπτονται οι απαιτήσεις ασφάλειας** και ειδικότερα, αλλά όχι περιοριστικά, με τα ακόλουθα:

- Κτιριοδομικός κανονισμός (ΦΕΚ 59 Δ/3.2.1989) και ο ΝΟΚ (Ν.4067/2012-ΦΕΚ 79 Α & Αποφ. 63234/19.12.2012 έγκρισης τεύχους τεχνικών οδηγιών εφαρμογής του Ν.4067/2012).
- Κανονισμοί Διάθεσης Λυμάτων, Ακαθάρτων και Όμβριων
- Κανονισμοί Υδραυλικών Εγκαταστάσεων
- Κανονισμοί Μηχανολογικών Εγκαταστάσεων
- Κανονισμοί Ηλεκτρικών Εγκαταστάσεων
- Διατάξεις της ΔΕΗ
- Κώδικας Οδικής Κυκλοφορίας, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και οι σχετικές διατάξεις
- Προδιαγραφές ΕΛΟΤ ISO
- ΠΔ 334/1994 (ΦΕΚ 176 Α/25.10.1994) «Προϊόντα Δομικών κατασκευών».
- Εγκύκλιος ΔΙΠΑΔ/9/14.1.2011 «Δημοσίευση Κοινών Υπουργικών Αποφάσεων για την ενσωμάτωση εναρμονισμένων Ευρωπαϊκών Προτύπων στην Ελληνική Νομοθεσία (Κοινοτική Οδηγία 106/89 και ΠΔ 334/94)» ΔΙΠΑΔ/οικ/621/2009 Γνωστοποίηση Αποφάσεων την ενσωμάτωση των Ευρωπαϊκών Τεχνικών Προδιαγραφών στην Ελληνική Νομοθεσία (Κοινοτική Οδηγία 89/106, και ΠΔ.334/94 «Προϊόντα Δομικών κατασκευών») Αριθ. 12394/406, Κυβόλιθοι, πλάκες πεζοδρομίου και κράσπεδα από σκυρόδεμα. Αριθ. 12395/407 Επιχρίσματα τοιχοποιίας. Αριθ. 12396/408 Κονιάματα τοιχοποιίας. Αριθ. 12397/409 Παράθυρα και εξωτερικά συστήματα θυρών για πεζούς χωρίς χαρακτηριστικά πυραντίστασης ή / Και διαρροής καπνού. Αριθ. 12398/410 Εξώφυλλα και Εξωτερικές περσίδες ΦΕΚ: 1794 Β/2009.
- Διατάξεις του Κανονισμού Πυροπροστασίας των Κτιρίων «Π.Δ. 71/1988», όπως ισχύουν μετά από την 33940/7590/17.12.1998, απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 1316 Β) και οι λοιπές πυροσβεστικές διατάξεις.
- Τοπικές δεσμεύσεις λόγω Αρχαιολογικής Υπηρεσίας, Δασικής Υπηρεσίας, γειτνίασης με αγωγούς υψηλής τάσης της ΔΕΗ Κ.λπ.

2. Λειτουργικότητα:

Πρόκειται για τριώροφο κτίριο 2 παράλληλων πτερύγων στην μία εκ των οποίων υφίστανται και 2 επιπλέον στάθμες υπογείου, το οποίο βρίσκεται στην Νέα Σελεύκεια του Δήμου Ηγουμενίτσας, Π.Ε. Θεσπρωτίας, σε οικόπεδο έκτασης 10.000,00τμ, σε εκτός σχεδίου περιοχή.

Το κτίριο έχει ανεγερθεί βάσει της υπ' αριθμ. 309/2000 οικοδομικής άδειας που εκδόθηκε από τη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Θεσπρωτίας, και αφορούσε στην ανέγερση Σπουδαστικής Εστίας (ΤΕΙ ΗΠΕΙΡΟΥ) και είναι μη αποπερατωμένο (έχουν ολοκληρωθεί: μόνο ο φέροντας οργανισμός και οι τοιχοποιίες και υπολείπονται ενδεικτικά: όλες οι υπόλοιπες οικοδομικές εργασίες, οι Η/Μ εγκαταστάσεις, η διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου, η κατασκευή των στεγών, κτλ.). Αποτελείται από δύο στατικώς ανεξάρτητα τμήματα (Α προς ΝΑ και Β προς ΒΔ, διαχωριζόμενα με αντισεισμικό αρμό) το καθένα από τα οποία αποτελείται από τρία κύρια επίπεδα (όροφοι) και δώμα, ενώ στο τμήμα Β υφίστανται και 2 επιπλέον επίπεδα υπόγεια. Τα δύο τμήματα είναι θεμελιωμένα σε διαφορετικές στάθμες - η κατώτερη στάθμη του τμήματος Β (ισόγειο) βρίσκεται στο +0,00, ενώ η κατώτερη στάθμη του τμήματος Α (2^ο υπόγειο) βρίσκεται στο -6,60). Το κτίριο βρίσκεται στο Νοτιοανατολικό τμήμα του γηπέδου.

Σε υπέρβαση της οικοδομικής άδειας έχουν υλοποιηθεί αλλαγές, οι οποίες έχουν ρυθμιστεί με τον Ν.4495/17 (Α/Α Δήλωσης: 12446603, Α/Α Πρωτοκόλλου: 1968333, Ηλεκτρονικός κωδικός: 2795309AA2C98DFE, Ημ/νία υπαγωγής: 08/09/2021), οι οποίες είναι:

- Στο τμήμα Α, στη στάθμη -6.60 (επίπεδο -2), ένας επιπλέον όροφος, εντός περιγράμματος κάλυψης, το οποίο δεν προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια. Εμβαδόν πρόσθετου ορόφου =407,33τμ.
- Στο τμήμα Α, στη στάθμη -3.30 (επίπεδο -1), επιφάνεια E=20,96τμ, εντός περιγράμματος κάλυψης.
- Τροποποίηση όψεων (κουφωμάτων), τροποποίηση court anglaise (βλ. σχέδια).
- Μετακίνηση του κτιρίου σε νόμιμη θέση, όπως αποτυπώνεται στο υποβαλλόμενο «Διάγραμμα Νέας Θέσης (Δ1)», (Κατηγορία 3).
- Τμήματα προστεγασμάτων στο δώμα του τμήματος Β τα οποία δεν προβλέπονταν στην Οικοδομική Άδεια. (Κατηγορία 3).

Το συνολικό εμβαδόν των υπερβάσεων δόμησης κύριων χώρων που υπάγονται στο Ν.4495/2017 είναι 428,29τμ.

Έχει εκδοθεί η Α/Α Πράξη **947643/12.02.2024** Άδεια Δόμησης, Κατηγορίας 3, από την ΥΔΟΜ Δήμου Ηγουμενίτσας που αφορά σε:

- Αλλαγή χρήσης από Κέντρο Σπουδαστικής Εστίας σε «Κτίριο Αστυνομίας», στο οποίο θα μεταστεγαστεί η Αστυνομική Διεύθυνση Θεσπρωτίας.
- Αλλαγές στην εσωτερική διαρρύθμιση, ώστε να εξυπηρετηθεί η νέα χρήση.
- Τροποποίηση όψεων.
- Διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου.
- Αποπεράτωση.

Τα πραγματοποιούμενα μεγέθη έχουν ως εξής:

Κάλυψη: 844,05τμ < 4.000,00τμ (επιτρεπόμενη)
Δόμηση: 2575,53τμ < 6.000,00τμ (επιτρεπόμενη)
Όγκος: 9599,26κμ < 30.000,00κμ (επιτρεπόμενος)

Επίσης, έχουν ληφθεί υπόψη και με τον καλύτερο δυνατό τρόπο οι προδιαγραφές της Υπηρεσίας (Διεύθυνση Μελετών της ΚΤΥΠ Α.Ε.) συνεκτιμώντας και τις πρόσθετες ειδικές χρήσεις (Κρατητήρια) και οι επιπλέον χώροι.

Με βάση τα παραπάνω, οι βασικές παράμετροι του έργου βρίσκονται εντός του σχεδιασμού που προβλέπονται για κτίρια Αστυνομικής Διεύθυνσης και ως εκ τούτου προκύπτει **ότι καλύπτονται οι απαιτήσεις λειτουργικότητας.**

Τέλος έχουν ληφθεί υπόψη οι περιβαλλοντικές παράμετροι σχεδιασμού, με στόχο το σχεδιασμό ενός βιοκλιματικού και ενεργειακά αποδοτικού κτιρίου που προσφέρει στους χρήστες του ένα υγιεινό και ευχάριστο περιβάλλον σε συνθήκες θερμικής άνεσης. Το συγκεκριμένο έργο θα πρέπει να καταταχθεί σύμφωνα με την ενεργειακή του μελέτη, στην ανώτερη ενεργειακή κατηγορία A+, σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ.

3. Αισθητική εμφάνιση:

Η Επιτροπή εξετάζει μεταξύ άλλων και τις μετρήσιμες ιδιότητες του έργου αναφορικά με την αισθητική του εμφάνιση, όπως τον αριθμό και το μέγεθος των ανοιγμάτων, το μέγεθος (μήκος) των τυχόν προεξοχών, την τελική διαμόρφωση σε σχέση με τις υπάρχουσες κλίσεις του εδάφους κ.λ.π.

Από τα παραπάνω στοιχεία προκύπτει ότι **καλύπτονται οι απαιτήσεις αισθητικής εμφάνισης.**

ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

(στοιχείο Α.3 υποπερίπτωση Α' παραγράφου 7 του άρθρου 45, Ν.4412/2016)

Η Τεχνική Περιγραφή του αντικείμενου του έργου αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της Μελέτης Δημοπράτησης του έργου η οποία εγκρίθηκε με την υπ' αρ. 15486/11.09.2025 απόφαση του Διευθύνοντος Συμβούλου της «Κτ.Υπ. Α.Ε.».

Με την υπ' αρ. πρωτ. 8039/61220/28-ε/25.09.2024 Απόφαση του Υπουργού Προστασίας του Πολίτη (με ΑΔΑ: Ψ2Ω546ΜΤΛΒ-Ω5Κ), εγκρίνεται η μελέτη για την κατασκευή του έργου «Αλλαγή χρήσης κτιρίου από Κέντρο Σπουδαστικής Εστίας σε κτίριο Αστυνομίας, εσωτερικές διαρρυθμίσεις, τροποποίηση όψεων, διαμορφώσεις περιβάλλοντα χώρου και αποπεράτωση», η οποία εκπονήθηκε για την εταιρεία «ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ Α.Ε.», από τον κ. Χρήστο Γκολογιάννη, Πολιτικό Μηχανικό.

Η μελέτη αυτή συμπληρώθηκε ως προς τα Αρχιτεκτονικά από το γραφείο μελετών Μ2Κ ARCHITECTS – Μ. ΚΑΤΣΑΡΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ και ως προς τα Η/Μ από τη Διεύθυνση Μελετών της ΚΤΥΠ ΑΕ.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ

(στοιχείο Α.7 υποπερίπτωση Α' παραγράφου 7 του άρθρου 45, Ν.4412/2016)

Δεν απαιτούνται απαλλοτριώσεις, αφού υπάρχει ήδη το κτίριο.

ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΑ ΕΥΡΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΚΘΕΣΗ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΗΣ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ

(στοιχείο Α.8 υποπερίπτωση Α' παραγράφου 7 του άρθρου 45, Ν.4412/2016)

Δεν προβλέπεται, αφού υπάρχει ήδη το κτίριο.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΔΙΚΤΥΑ ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ

(στοιχείο Α.9 υποπερίπτωση Α' παραγράφου 7 του άρθρου 45, Ν.4412/2016)

Σχετικά με τη δυνατότητα σύνδεσης του νέου κτιρίου με τα δίκτυα Κοινής Ωφέλειας ισχύουν τα ακόλουθα:

- Στο υπ' αρ. πρωτ. 4285/26.08.2025 έγγραφό της, η Δ.Ε.Υ.Α. Ηγουμενίτσας, αναφέρονται τα σημεία με συντεταγμένες (κατά προσέγγιση), όπου υποδεικνύονται να συνδεθούν τα δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης/ομβρίων, στη θέση που αναφέρονται στο τοπογραφικό διάγραμμα.

ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΠΡΟΚΥΠΤΟΥΣΩΝ ΔΙΑΚΙΝΔΥΝΕΥΣΕΩΝ

(στοιχείο Α.12 υποπερίπτωση Α' παραγράφου 7 του άρθρου 45, Ν.4412/2016)

Το Σχέδιο Ασφάλειας και Υγείας και ο Φάκελος Ασφάλειας και Υγείας, αποτελούν μέρος της Μελέτης η οποία θα υποβληθεί από τους Υποψήφιους Αναδόχους κατά τη φάση της διαγωνιστικής διαδικασίας. Η εκπόνησή τους θα γίνει σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στο τεύχος «Κανονισμός Μελετών Έργου» και στην ισχύουσα νομοθεσία.

Σε περίπτωση λοιπών κινδύνων θα εφαρμοστούν οι σχετικές διατάξεις του Ν.4412/2016 και της λοιπής σχετικής νομοθεσίας.

ΑΠΟΦΑΣΗ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΘΡΩΝ

(στοιχείο Α.13 υποπερίπτωση Α' παραγράφου 7 του άρθρου 45, Ν.4412/2016)

Με το υπ' αρ. πρωτ 164546/3476/19.09.2025 (υπ' αριθμ.πρωτ. ΚΤΥΠ Α.Ε. ΕΙΣ:16075/22.09.2025 έγγραφο της Περιφέρειας Ηπείρου, Περιφερειακής Ενότητας Θεσπρωτίας, Τμήμα περιβάλλοντος και Υδροοικονομίας αναφέρεται ότι το έργο δεν υπόκειται σε υποχρέωση περιβαλλοντικής αδειοδότησης, σύμφωνα με την αριθμ. ΔΙΠΑ/οικ.37674/27.07.2016 (ΦΕΚ 2471/Β/10.08.2016), όπως τροποποιήθηκε με την ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/17185/1069 (ΦΕΚ 841/Β/24.02.2022) και ισχύει.

ΑΘΗΝΑ, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2025

**Η Προϊσταμένη Διεύθυνσης
Μελετών**

Μαρία – Μυρτώ Παπαδάτου
Αρχιτέκτων Μηχανικός

**Η Γενική Διευθύντρια Στρατηγικού
Σχεδιασμού & Έργων ΣΔΙΤ**

Κωνσταντίνα Θεοφιλάτου
Αρχιτέκτων Μηχανικός